

# Årsredovisning för Brf Rolf

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Rolf registrerades 1966.11.03. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Fastigheten

Byggnaderna uppfördes av Byggnadsfirman Gottfrid Lindgren 1968. Fastighetsbeteckningen är Svartbäcken 17:1 i Uppsala kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningens byggnader utgörs av 6 huskroppar och 2 innergårdar med mellanliggande parkeringsplats.

Föreningen upplåter 92 lägenheter med bostadsrätt. Dessutom finns 2 uthyrningslokaler.

1 rum och kök	20 st
2 rum och kök	12 st
3 rum och kök	18 st
4 rum och kök	28 st
5 rum och kök	14 st
Lokal	2 st
Total bostadsarea	7 932 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	184 m <sup>2</sup>
Garage	17 st
Parkeringsplatser med el	68 st

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

## Genomfört underhåll

Badrumsrenovering	2003
Elrenovering	2007
Omläggning av tak	2008-2009
Renovering av ventilation	2009
Fönsterrenovering	2012
Säkerhetsdörrar	2013
Garage	2013
Gemensam el	2017
Målning av entréer	2018
Byte kodlås	2018
Balkongrenovering	2020-2021

## Styrelsen

För tiden 1 januari - 31 augusti		För tiden 31 augusti - 31 december		Mandatperiod
Olle Lörelius	Ordförande	Olle Lörelius	Ordförande	1 år
Maria Landfeldt	Ledamot	Stig Hedqvist	Ledamot	1 år
Stig Hedqvist	Ledamot	David Indelöf	Ledamot	1 år
Anders Mossberg	Ledamot	Johan Jingåker	Ledamot	1 år
Karin Lohe	Ledamot	Magnus Larsson	Ledamot	1 år
Josefin Hermansson	Ledamot	Anders Mossberg	Ledamot	1 år
Ewa Jacobsson	Suppleant	Britta Silfver	Suppleant	1 år
David Indelöf	Suppleant			

## Revisorer

Borev Revisionsbyrå AB	Revisor
Anders A Aronsson	Revisor
Tor Karlsson	Revisorssuppleant

## Valberedning

Sally Peacock Lörelius  
Henrik Silfver

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-31. Stämman sköts upp pga pandemin. Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden.

## Anställda

Föreningen har haft Jim Frykholm anställd för lokalvård och visst inre fastighetsunderhåll under året.

## Avtal

Föreningen har avtal med följande företag:

Upplands Boservice (fastighetsförvaltning), Com Hem AB (Kabel-TV/bredband), Returpapperscentralen, Uppsala Kommun (renhållning), Uppsala Vatten (vatten/avlopp), Certego (låssystem), Energiförsäljning Sverige AB (el), Vattenfall Distribution (elnät), Vattenfall Värme (fjärrvärme), Bravida (serviceavtal VS)

Mediator (ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning).

Under året har 6 st överlåtelser av bostadsrätt skett (föregående år 6 st).

Antal medlemmar vid årets slut är 137 st.

Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

## Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 455 179 kr, varav reparationer 176 948 kr. Den största åtgärderna under året har varit:

Installation kolfilter	220 458 kr
Ventilationsservice	39 528 kr
Montage fönster	18 245 kr

## Avgiftsändringar

Årsavgifterna har höjdes med 2% 1/7 2020. Inga planerade avgiftshöjningar för 2021.

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	4 896 tkr	4 804 tkr	4 628 tkr	4 533 tkr
Resultat efter finansiella poster (tkr)	584 tkr	435 tkr	-45 tkr	813 tkr
Balansomslutning	25 603 tkr	20 683 tkr	20 431 tkr	21 297 tkr
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	11,50%	11,40%	9,43%	9,26%
Bankskuld i kr/m <sup>2</sup> lghyta	2 689 kr	2 148 kr	2 219 kr	2 303 kr
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/m <sup>2</sup>	491 kr	482 kr	477 kr	477 kr
Räntekänslighet *	5,42%	4,46%	4,65%	

\* Räntebärande låneskuld 31.12/redovisad årsavgift

## Verksamheten under året

Under året har samtliga balkonger i föreningen renoverats, färdigställs under våren 2021.

Sociala aktiviteter har på grund av pandemin uteblivit.

Ett träd på varje gård har fått vinterbelysning.

Föreningsstämman kunde genomföras utomhus under sensommaren.

Styrelsen bedömer att utbrottet av covid-19 har haft mindre påverkan på föreningens ekonomi.

## Verksamheten under kommande år

Under 2021 utförs uppföljande OVK-åtgärder.

## Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras enligt underhållsplan.

Föreningen har reviderat underhållsplanen under 2016.

Styrelsen bedömer att följa underhållsplanen, vilket innebär en avsättning med 170 000 kr per år.

Föreningen har under året amorterat 659 044 kr (3,87%) av föreningens ingående skuld 2020. samt amorterat 50 000 kr på nytt lån under året, totalt 709 044 kr.

## Förändring av eget kapital

	Insatser och upplåtelseavg.	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	874 000	1 052 454	183	434 563
Disposition av 2019 års resultat		110 000	324 563	-434 563
Uttag ur yttre reparationsfond				
Årets resultat				583 854
Belopp vid årets utgång	<u>874 000</u>	<u>1 162 454</u>	<u>324 746</u>	<u>583 854</u>

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	324 746
Årets resultat	<u>583 854</u>
	908 600

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	170 000
Ur yttre reparationsfonden ianspråk tas	0
Till balanserat resultat överföres	<u>738 600</u>
	908 600

## RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2020</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2019</u>	
Årsavgifter	3 897 714			3 821 328	
Hysesintäkter	700 753		<b>1</b>	615 361	
Elintäkter	295 355	4 893 822		365 067	4 801 756
<b><u>Övriga rörelseintäkter</u></b>					
Övriga intäkter		1 818			1 800
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>4 895 640</u>		<u>4 803 556</u>	

## RÖRELSENS KOSTNADER

<b><u>Kostnader för fastighetsförvaltning</u></b>					
Driftskostnader	-2 307 259		<b>2</b>	-2 437 358	
Administrationskostnader	-102 510			-99 524	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-150 099	-2 559 868	<b>3</b>	-145 367	-2 682 249
<b><u>Reparation och underhållskostnader</u></b>					
Reparationer	-176 948			-169 220	
Underhåll	-278 231	-455 179		-267 215	-436 435
Personalkostnader		-376 500	<b>4</b>		-354 927
<b><u>Avskrivningar, materiella tillgångar</u></b>					
Byggnader och renoveringar		-716 946	<b>5,6</b>		-716 946
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		787 147			612 999
<b><u>Resultat från finansiella poster</u></b>					
Ränteintäkter	0			0	
Räntekostnader	-203 293	-203 293		-178 436	-178 436
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		583 854			434 563
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>583 854</u>			<u>434 563</u>

## BALANSRÄKNING

	<u>2020</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2019</u>
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>				
Byggnader	17 286 428		5	17 971 024
Installationer	194 100		6	226 450
Mark	216 200			216 200
Pågående arbeten	5 692 793	23 389 521		186 782
				18 600 456
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>				
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>				
Medlemsavgifter/hyror	4 686			7 728
Övriga fordringar	3 581			48
Momsfordran	4 865			
Förutb kostnader och uppl intäkter	343 021	356 153	7	378 844
				386 620
Kassa och bank		1 856 877		1 695 918
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>25 602 551</u>		<u>20 682 993</u>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>				
Insatsskapital	874 000			874 000
Yttre reparationsfond	1 162 454	2 036 454		1 052 454
				1 926 454
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>				
Balanserat resultat	324 746			183
Årets resultat	583 854	908 600		434 563
				434 746
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>				
Skulder till kreditinstitut		7 058 278	8	16 382 865
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>				
Kortfristig skuld till kreditinst.	14 274 587			659 044
Medlemmarnas reparationsfond	2 655			2 655
Leverantörsskulder	632 459			603 352
Egna skatteskulder	22 314			15 555
Personalens källskatt	3 933			3 934
Sociala avgifter	4 120			4 120
Övr kortfristig skuld	601			0
Upplupna kostnader	247 389		9	204 272
Förskottsinsbetalda hyror/avg	411 161	15 599 219		445 996
				1 938 929
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>25 602 551</u>		<u>20 682 993</u>

## **NOTER**

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjande period. Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 5. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 946 487 kr.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Byggnader	33 år
Stamreovering, badrum	40 år
Tak	38 år
Ventilation	30 år
Fönsterreovering	50 år
Garagedörrar	10 år
Gemensam el	10 år
Säkerhetsdörrar	30 år

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader baseras på bokfört värde 1 januari 2014 och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

### **NOT NR 1**

### **Hysesintäkter**

	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Hyra garage/parkering	489 200	397 365
Hyra lokaler, förråd	<u>211 553</u>	<u>217 996</u>
SUMMA	<u>700 753</u>	<u>615 361</u>

**NOT NR 2**

**Driftskostnader**

	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Fastighetsskötsel entreprenad	261 408	258 660
Fastighetsskötsel, extra tjänster	46 535	35 798
Obligatoriska besiktningar	0	73 275
Serviceavtal	71 999	56 619
El	484 355	526 739
Värme	735 892	775 475
Vatten	302 109	275 433
Sophämtning	122 428	123 378
Försäkringar	160 810	161 304
Kabel-TV/bredband	53 515	53 228
Förbrukningsinventarier	10 218	600
Revisorsarvode	12 425	12 500
Övriga förvaltningskostnader	45 565	81 600
Advokatkostnader	0	2 750
SUMMA	<u>2 307 259</u>	<u>2 437 358</u>

**NOT NR 3**

**Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1972 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift som för 2020 uppgick till maximalt 1.429 kr/lgh samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde). Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 4**

**Personalkostnader**

**Arvode revision**

	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Revisionsarvode	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA REVISIONSARVODE	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>

**Löner och arvoden**

	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Styrelsen	118 250	89 000
Övriga anställda	<u>176 893</u>	<u>173 423</u>
SUMMA LÖNER OCH ARVODEN	295 143	262 423
Övriga personalkostnader	7 923	9 615
Sociala avgifter	<u>69 934</u>	<u>79 389</u>
SUMMA Löner, arvoden sociala avgifter	<u>373 000</u>	<u>351 427</u>



**NOT NR 5**

**Svartbäcken 17:1**

	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
<b>Taxeringsvärde:</b>	130 006 000	130 006 000
Byggnadsvärde	73 428 000	73 428 000
Markvärde	<u>56 578 000</u>	<u>56 578 000</u>
<b>SUMMA TAXERINGSVÄRDE</b>	<u>130 006 000</u>	<u>130 006 000</u>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	128 000 000	128 000 000
Lokaler	2 006 000	2 006 000

<b>Bokfört värde:</b>	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
-----------------------	--------------------	--------------------

<b>Byggnader</b>	7 781 800	7 781 800
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 363 539	-3 203 539
Årets avskrivningar	<u>-160 000</u>	<u>-160 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 523 539	-3 363 539
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 258 261</u>	<u>4 418 261</u>

<b>Stamrening, badrum</b>	8 000 000	8 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 200 000	-3 000 000
Årets avskrivningar	<u>-200 000</u>	<u>-200 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 400 000	-3 200 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 600 000</u>	<u>4 800 000</u>

<b>Cykelparkeringshus</b>	182 085	182 085
Ingående ackumulerade avskrivningar	-182 085	-182 085
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-182 085</u>	<u>-182 085</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
<b>Miljöhus</b>	345 122	345 122
Ingående ackumulerade avskrivningar	-345 122	-345 122
Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-345 122	-345 122
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
<b>Tak</b>	2 812 500	2 812 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-825 000	-750 000
Årets avskrivningar	<u>-75 000</u>	<u>-75 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-900 000	-825 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 912 500</u>	<u>1 987 500</u>

	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
<b>Ventilation</b>	2 635 000	2 635 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-928 000	-838 000
Årets avskrivningar	<u>-90 000</u>	<u>-90 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 018 000	-928 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 617 000</u>	<u>1 707 000</u>

	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
<b>Fönsterrenovering</b>	4 951 250	4 951 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-792 200	-693 175
Årets avskrivningar	<u>-99 025</u>	<u>-99 025</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-891 225	-792 200
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 060 025</u>	<u>4 159 050</u>

	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
<b>Garagedörrar</b>	246 960	246 960
Ingående ackumulerade avskrivningar	-172 872	-148 176
Årets avskrivningar	<u>-24 696</u>	<u>-24 696</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-197 568	-172 872
Utgående restvärde enligt plan	<u>49 392</u>	<u>74 088</u>

	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
<b>Säkerhetsdörrar</b>	1 076 250	1 076 250
Ingående ackumulerade avskrivningar	-251 125	-215 250
Årets avskrivningar	<u>-35 875</u>	<u>-35 875</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-287 000	-251 125
Utgående restvärde enligt plan	<u>789 250</u>	<u>825 125</u>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<u>17 286 428</u>	<u>17 971 024</u>

**NOT NR 6**

	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
<b>Gemensam el</b>	323 500	323 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-97 050	-64 700
Årets avskrivningar	<u>-32 350</u>	<u>-32 350</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-129 400	-97 050
Utgående restvärde enligt plan	<u>194 100</u>	<u>226 450</u>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<u>194 100</u>	<u>226 450</u>

**NOT NR 7**

**Förutbetalda kostnader**

	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Förutbetalda försäkringskostnader Trygg Hansa	145 856	139 580
Förutbetalda försäkringskostnader Anticimex	20 615	19 356
Förutbetalda försäkringskostnader Anticimex	39 294	38 690
Returpappercentralen	34 578	33 953
Comhem	13 193	13 021
Comhem	119	119
Fora överbet	356	0
Uppbokad intäkt el	<u>89 010</u>	<u>134 125</u>
SUMMA	<u>343 021</u>	<u>378 844</u>

**NOT NR 8**

**Skulder kreditinstitut**

	<b><u>Räntejust.</u></b>	<b><u>Ränta</u></b>	<b><u>Skuld</u></b>
Nordea	2021.01.18	0,69%	5 055 750
Nordea	2022.06.15	1,60%	3 415 070
Nordea	2025.05.21	1,00%	3 818 000
Nordea	2021.01.13	0,69%	4 094 045
Nordea	2021.04.28	0,58%	<u>4 950 000</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>21 332 865</u>
Avgår lån för omförhandling under nästa räkenskapsår			-14 099 795
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-174 792
SUMMA KORTFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>-14 274 587</u>
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>7 058 278</u>
Beräknad låneskuld 2025.12.31			17 537 645

**NOT NR 9**

**Upplupna kostnader**

	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Upplupna räntor	34 917	29 025
Upplupet revisionsarvode	13 000	13 000
Upplupna löner, arvoden	155 450	120 614
Upplupna sociala avgifter	44 022	37 897
Upplupen Fora	0	1 854
Bravida faktura	<u>0</u>	<u>1 882</u>
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER	<u>247 389</u>	<u>204 272</u>

**NOT NR 10**

**Ställda säkerheter**

	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Fastighetsinteckningar	22 496 000	22 496 000

**NOT NR 11**

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

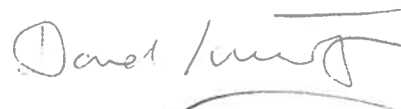
Uppsala den 14 / 3 2021



Olle Lörelius




Stig Hedqvist




David Indelöt



Johan Jirgäker




Magnus Larsson



Anders Mossberg

**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den 20 april 2021



TOMAS ERICSON  
aukt. revisor  
Borev Revisionsbyrå AB



Anders A Aronsson

Anteckningar:

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rolf, org.nr 717600-7347

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rolf för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rolf för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Ordinarie föreningsstämma har hållits senare än vad stadgarna anger, men enligt min bedömning har det inte lett till någon skada för föreningen.

Uppsala den 20 april 2021



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

## Lekmannarevisorns yttrande till Brf Rolfs årsstämma 2021

Vid årsstämman 2020 omvaldes undertecknad till revisor för bostadsrättsföreningen Rolf, org nr 717600-7347, Uppsala, med uppgift att som lekman och boende i Brf Rolf komplettera revisionsbyråns fackmannamässiga granskning. Uppdraget har utförts i enlighet med god föreningspraxis och med ett föreningskvalificerat omdöme.

Jag har tagit del av alla tillgängliga ekonomiska redovisningsunderlag i den utsträckning jag funnit erforderligt. Min uppfattning är att den ekonomiska förvaltningen hanterats professionellt och att årsredovisningen är upprättad enligt de lagar och regler som är relevanta i sammanhanget. Jag tillstyrker att resultaträkningen för 2020 och balansräkningen per 2020-12-31 fastställs och att styrelsens förslag till disposition av årets resultat fastställs.

Soliditeten har ytterligare stärkts, vilket är positivt, även om soliditetsmättet inte är avgörande i en så pass gammal förening som brf Rolf. Bankskulden per kvadratmeter lägenhetsyta är dock 25% högre än 2019 och är därmed uppe i samma nivå som 2013 (ca 2 600 kr). Enligt inhämtade jämförelsematerial är en skuld på 5 000 kr/kvm att betrakta som bra, dvs Brf Rolf har en förhållandevis låg belåning. Den genomsnittliga årsavgiften per kvm höjdes med 2% per 1 juli 2020, vilket ändå innebär en nivå som jämförelsevis inte är hög.

Revisorn har även till uppgift att granska styrelsens förvaltning av sitt samlade ansvar, inte bara ekonomin. Denna granskning har bl a skett genom att jag tagit del av samtliga styrelseprotokoll och stämmoprotokollet. En separat revisionskrivelse med specificerade synpunkter om detaljer har överlämnats till styrelsen.

Min bedömning är därutöver att ledamöterna och suppleanterna i styrelsen lagt ner mycket tid och engagemang i styrelsearbetet.

Sammanfattande förslag till Brf Rolfs årsstämma, inkluderande förslaget från revisionsbyråns revisor och styrelsens förslag till resultatdisposition:

- Att fastställa resultaträkningen för 2020,
- Att fastställa balansräkningen per 2020-12-31,
- Att notera att 2020 års resultat uppgick till +583 854 k0r,
- Att av de medel som står till stämmans disposition, 908 600 kr, så avsätts 170 000 till yttre reparationsfonden, och 738 600 kr avsätts till balanserat resultat, samt
- Att bevilja styrelsen för Brf Rolf ansvarsfrihet för förvaltningen under år 2020.

Svartbäcken, Uppsala, i maj 2021



Anders A. Aronsson

lekmannarevisor Brf Rolf